DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.601 | Martes 17 de Noviembre de 2026 | Página 1 de 9

Normas Generales

CVE 2902134

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES APLICABLES A LOS TERRENOS UBICADOS EN AVENIDA QUEBRADA DE MACUL Nº 7945 Y Nº 7987, COMUNA DE PEÑALOLÉN, REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO, EN EL MARCO DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY Nº 21.450, QUE APRUEBA LA LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MEDIANTE EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

(Resolución)

Santiago, 31 de julio de 2026.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 14.

Visto:

1. La Ley Nº 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, especialmente lo dispuesto en su artículo 2º numeral 16º;

2. El decreto supremo Nº 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;

3. La Ley Nº 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, especialmente lo dispuesto en su artículo 7º bis;

4. El decreto supremo Nº 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;

5. El decreto supremo Nº 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;

6. El decreto supremo Nº 469, de 2019, del Ministerio del Interior, que aprueba la Política Nacional de Ordenamiento Territorial;

7. La Ley Nº 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, particularmente su Artículo Cuarto, que aprueba la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional;

8. La Ley Nº 21.558, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas;

9. La Ley Nº 21.741, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de atender fenómenos urbanos consolidados en el territorio, urgentes, que afectan a la población;

10. La circular ordinaria Nº 230, de fecha 27 de mayo de 2022 (“DDU 466”), la circular ordinaria Nº 458, de fecha 14 de octubre de 2022 (“DDU 469”), la circular ordinaria Nº 568, de fecha 16 de diciembre de 2022 (“DDU 472”), todas modificadas por la circular ordinaria Nº 206, de fecha 26 de mayo de 2023 (“DDU 480”), y la circular ordinaria Nº 253, de fecha 7 de julio de 2023 (“DDU 483”), todas emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Minvu;

11. El oficio ordinario Nº 2207, de fecha 19 de mayo de 2023, de la Directora del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización;

12. La resolución exenta Nº 1.563, de fecha 13 de noviembre de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, que inicia el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de los terrenos ubicados en Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, comuna de Peñalolén, en

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

el marco de la Ley Nº 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, Artículo cuarto, Capítulo I, Párrafo 2;

13. El oficio ordinario Nº 3169, de fecha 17 de noviembre de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago;

14. El oficio ordinario Nº 3192, de fecha 23 de noviembre 2023, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

15. El oficio ordinario RRNN Nº 932, de fecha 23 de noviembre 2023, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente;

16. El oficio ordinario Nº 3203, de fecha 28 de noviembre 2023, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

17. El oficio ordinario Nº 3509, de fecha 29 de diciembre 2023, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

18. El oficio ordinario Nº 248, de fecha 2 de febrero 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

19. El oficio ordinario RRNN Nº 52, de fecha 19 de enero de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente;

20. El acta sesión ordinaria Nº 96/2024, de fecha 29 de febrero 2024, del Concejo Municipal de Peñalolén;

21. El oficio ordinario Nº 604, de fecha 14 de marzo 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

22. El certificado de fecha 18 de abril de 2024, de la Secretaría Municipal y Ministro de Fe de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén;

23. El decreto Nº 3100/1131, de fecha 22 de abril de 2024, de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén;

24. El oficio ordinario Nº 1284, de fecha 4 de junio 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

25. El oficio ordinario Nº 1285, de fecha 4 de junio 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

26. El oficio ordinario Nº 242732/2024, de fecha 13 de junio 2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente;

27. El oficio ordinario Nº 1532, de fecha 5 de julio 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

28. El acta sesión ordinaria Nº 110/2024, de fecha 18 de julio 2024, del Concejo Municipal de Peñalolén;

29. El oficio ordinario Nº 1875, de fecha 6 de agosto 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo;

30. El certificado de fecha 28 de agosto de 2024, de la Secretaria Municipal y Ministro de Fe de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén;

31. El decreto Nº 3.100/2450, de fecha 30 de agosto de 2024, de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén;

32. El oficio ordinario RRNN Nº 244380/2024, de fecha 3 de septiembre 2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente;

33. La resolución exenta Nº 1.409, de 13 de septiembre de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, que da término al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la Habilitación Normativa de los terrenos ubicados en Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, comuna de Peñalolén;

34. El certificado de proyecto ingresado a trámite HNT Folio 0001, de fecha 30 de julio de 2025, del Director del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización;

35. El oficio ordinario Nº 3861, de fecha 25 de agosto de 2025, del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización;

36. El documento denominado “Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987 Comuna de Peñalolén”, elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, con fecha julio 2023, y ajustado con fecha de septiembre 2025;

37. El documento denominado “Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987 Comuna de Peñalolén”, elaborado por la Secretaría

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, con fecha enero de 2024, y ajustado con fecha de septiembre 2025;

38. El documento denominado "Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987 Comuna de Peñalolén", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, con fecha enero de 2024, y ajustado con fecha de septiembre de 2025;

39. El "Plano Esquema General Habilitación Normativa de Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987 Comuna de Peñalolén", "HNT-PE-03/2023", elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, con fecha enero de 2024, y ajustado con fecha de julio 2026;

40. La resolución Nº 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

Considerando:

1. Que, el artículo 2º numeral 16º de la ley Nº 16.391, establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante e indistintamente "Minvu", tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país y la coordinación de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio, y ejercerá, la implementación de políticas de suelo que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la habilitación normativa de terrenos, entre otras medidas que establece el referido cuerpo legal.

2. Que, con fecha 27 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Oficial la Ley Nº 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo artículo cuarto a su vez, aprobó hasta el 31 de diciembre de 2029 la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. Esta última ley consagró en su Capítulo I, Párrafo 2º, el mecanismo excepcional de "Habilitación Normativa de Terrenos", cuyo objetivo específico es viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (en adelante e indistintamente "FSEV") o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, mediante el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, a fin de promover la integración e inclusión social y urbana, y contribuir a superar el déficit habitacional existente. Adicionalmente, el Minvu podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, seguridad, deporte, educación o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos.

3. Que, el referido mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor del respectivo Servicio de Vivienda y Urbanización.

4. Que, asimismo, el referido mecanismo excepcional podrá ser aplicado respecto de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de éstos, en ambos casos inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 21.450, previa calificación del Servicio de Vivienda y Urbanización.

5. Que, la Ley Nº 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional fue modificada por la ley Nº 21.558, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas, y por la ley Nº 21.741, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de atender fenómenos urbanos consolidados en el territorio, urgentes, que afectan a la población.

6. Que, en el marco de la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, mediante el oficio ordinario citado en el visto 11., el Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización, en adelante e indistintamente "Serviu", solicitó a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, en adelante e indistintamente "Seremi",

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

establecer normas urbanísticas especiales para los terrenos ubicados en Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, rol avalúo fiscal 9096-8 y 9096-9 respectivamente, de una superficie de 15.726,49 y 20.075,92 metros cuadrados respectivamente, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana de Santiago, en adelante e indistintamente los “Predios” o los “Inmuebles”. Los Predios se emplazan en la Zona R4 del Plan Regulador Comunal de Peñalolén. De acuerdo con lo indicado en los documentos de Análisis de Pertinencia y Diagnóstico singularizados en los vistos 36. y 37., así como en el oficio ordinario citado en el visto 11., el objetivo de la habilitación normativa requerida es construir en dichos Inmuebles viviendas de interés público, destinadas a 580 familias vulnerables, mediante el desarrollo de un proyecto que permita la superación del déficit habitacional existente en la Región Metropolitana de Santiago.

7. Que, se deja constancia de que los Inmuebles objeto de este acto administrativo, referidos en el considerando precedente, son de propiedad del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización. El predio localizado en Av. Quebrada de Macul Nº 7945, denominado como “Parcela B”, se encuentra inscrito a fojas 638 número 925 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El predio localizado en Av. Quebrada de Macul Nº 7987, denominado como “Parcela 10”, se encuentra inscrito a fojas 498 número 701 del año 2025 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La estrategia de desarrollo del proyecto contempla la fusión de ambos Predios.

8. Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 inciso cuarto de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, podrán establecerse normas urbanísticas especiales respecto de terrenos de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.

9. Que, según da cuenta la DDU 469, la calificación que debe realizar el Serviu debe constar por escrito y ser suscrita por la Directora o Director de dicho servicio.

10. Que, la calificación exigida por el artículo 3 inciso cuarto de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional fue realizada por el Serviu mediante el oficio ordinario citado en el visto 11., documento que fue suscrito por la Directora de dicho servicio.

11. Que, a través de la resolución exenta singularizada en el visto 12., se dio inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica para la habilitación normativa de los terrenos ubicados en Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, singularizados en los considerandos 6. y 7., estableciéndose en el citado acto administrativo la justificación para la utilización del mecanismo excepcional y el objetivo que se pretendía alcanzar por su intermedio.

12. Que, según el documento citado en el visto 38., en los Inmuebles se ejecutará el proyecto habitacional “Campo Lindo”, consistente en 2 condominios de vivienda, denominados Lote 1 y Lote 2, desarrollados en la modalidad de edificación en altura; el proyecto corresponde a un proyecto acogido al programa FSEV, el que contempla un total de 280 unidades de viviendas distribuidas en 7 edificios en el Lote 1, y 300 unidades de viviendas distribuidas en 8 edificios en el Lote 2, todos de 5 pisos cada uno.

13. Que, la habilitación normativa de terrenos objeto de este acto administrativo, se fundamenta en la necesidad de establecer normas urbanísticas especiales que permitan viabilizar la construcción del proyecto habitacional descrito, toda vez que los Predios presentan normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, en razón de que el Plan Regulador Comunal de Peñalolén, promulgado mediante decreto Nº 55 (V. y U.), de fecha 28 de abril de 1989, de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, publicado en el Diario Oficial de fecha 27 de julio de 1989, establece restricciones tales como la densidad bruta máxima, el porcentaje máximo de ocupación de suelo, el coeficiente de constructibilidad, la altura máxima de la edificación y las exigencias de antejardín, en donde si bien se admite el uso residencial, no satisface todos los requerimientos de cabida para las soluciones habitacionales del proyecto en desarrollo.

14. Que, de acuerdo con los documentos singularizados en los vistos 37. y 38., el establecimiento de normas urbanísticas especiales posibilitará la ejecución de un proyecto habitacional de viviendas de interés público, que cumpla con los fines de integración social y urbana, debido a las siguientes consideraciones:

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

i. El Predio se emplaza en el área urbana del Plan Regulador Comunal de Peñalolén, específicamente en Zona R4, la que permite el uso residencial destino Vivienda, por lo que la propuesta es coherente con lo definido por el planificador de nivel comunal, en el sentido de que el proyecto quedará inserto en un sector planificado integralmente y que contempla el destino de vivienda.

ii. Además, el Predio se encuentra en un sector próximo y conectado a diferentes vías de mayor jerarquía, tales como Av. Departamental hacia el sur (de categoría expresa) y Av. Consistorial hacia el poniente (de categoría troncal), las que conectan el sector oriente de la ciudad, por lo que el proyecto contará con buena accesibilidad. Hacia el oriente se encuentra Av. Las Perdices, también de categoría troncal, la que conecta en el sentido norte-sur con la comuna de La Florida. La conectividad del sector, junto con la disposición de distintos recorridos del transporte público, facilitan el acceso hacia los equipamientos y servicios comunales e intercomunales. Destaca la existencia de ciclovías y ciclo parques cercanos a los Predios.

iii. En el entorno de los terrenos existen diversos equipamientos comunales de las clases salud, educación, comercio, servicios y seguridad, lo que permite satisfacer las necesidades de la población local sin tener que desplazarse hacia otras comunas más lejanas. Algunos equipamientos ubicados en la misma comuna de Peñalolén corresponden a: 3 equipamientos educacionales (de enseñanza prebásica, básica y media), 3 equipamientos de salud (correspondientes a 1 Hospital de nivel de atención mayor, 2 Cesfam de tipo primario), 2 equipamientos comerciales (de escala mediana - supermercado - y de escala mayor - centro comercial -), y 1 equipamiento deportivo-cultural. Otros equipamientos se encuentran en la comuna de La Florida, específicamente en el límite comunal que la separa de la comuna de Peñalolén. Algunos de los equipamientos más próximos al terreno corresponden a: 2 establecimientos educacionales (de enseñanza prebásica, básica, y media) equipamientos de seguridad destinados a Comisaría y Cuerpo de Bomberos, y hacia el poniente, se localiza 1 equipamiento de salud primaria correspondiente a un Cesfam.

15. Que, los Inmuebles objeto de esta habilitación normativa de terrenos, cumplen con los requisitos dispuestos en los artículos 3 y 5 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, según se detalla a continuación:

i. El terreno es de propiedad del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización (Serviu), acreditándose dicha condición de acuerdo con los antecedentes señalados en el considerando 7., todos los cuales constan en el expediente administrativo.

ii. El terreno no se encuentra emplazado en zonas no edificables, ni en zonas típicas, ni en zonas de conservación histórica, ni en áreas de protección de recursos de valor natural. No hay existencia de suelo con potencial presencia de contaminantes, ni en el predio ni cercano a éste. Además, no existen antecedentes que den cuenta de amenazas de tipo natural o antrópico para la zona en que se encuentra emplazado.

iii. El lote se encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa Aguas Andinas S.A., según consta en el Certificado de Factibilidad Nº 006270, de fecha 23 de julio de 2024, emitido por dicha empresa para una cantidad de 580 viviendas.

iv. El predio cuenta con acceso a través de la vía pública existente Avenida Quebrada de Macul, vía local, según dan cuenta los documentos singularizados en los vistos 36., 37. y 38.

16. Que, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente administrativo el proyecto habitacional, que se ejecutará en los terrenos objeto de este acto administrativo, requieren someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, establecido en el artículo 7º bis de la Ley Nº 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente, y en el decreto supremo citado en el visto 5., de acuerdo con el artículo 7 de la ley aprobada en el artículo cuarto de la ley Nº 21.450, pues el proyecto habitacional que justifica la utilización del mecanismo excepcional de habilitación normativa de terrenos conlleva la construcción de más de 160 viviendas, con lo cual se supera la cantidad de viviendas que hacen exigible la tramitación del referido procedimiento.

17. Que, conforme a lo anterior, se dio inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) mediante resolución electrónica citada en el visto 12. Luego, se informó a la

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Medio Ambiente dicho inicio según lo señalado en el visto 13., y se publicó el extracto del mismo en el Diario Oficial con fecha 22 de noviembre de 2023 y en un diario masivo, conforme a lo que se dispone en el decreto citado en el visto 5. Luego, mediante oficio citado en el visto 15. la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente responde al inicio del proceso de EAE y mediante el antecedente indicado en el visto 14. se convoca a participar a los Órganos de la Administración del Estado a jornada referida al caso y se inicia el proceso informativo de consulta ciudadana según el visto 16. Posteriormente, la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, mediante oficio citado en el visto 17., hace ingreso del Informe Ambiental que da cuenta del proceso de EAE; mediante el documento indicado en el visto 19. la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente informa que la "Habilitación Normativa de Terreno Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, comuna de Peñalolén" ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica. Finalmente, mediante resolución citada en el visto 33. se dio término al proceso de EAE.

18. Que, mediante el oficio ordinario citado en el visto 18., la Seremi remitió a la Alcaldesa de Peñalolén, el expediente de la habilitación normativa de terrenos objeto de este acto administrativo, para que ésta informara a la comunidad y remitiera, a su vez, el expediente al Concejo Municipal para su pronunciamiento. La referida remisión de antecedentes fue certificada por la Secretaria Municipal y Ministra de Fe de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, de acuerdo con el documento citado en el visto 22.

19. Que, según consta en el acuerdo adoptado en la sesión ordinaria Nº 96, de fecha 29 de febrero de 2024 (visto 20.), el Concejo Municipal de Peñalolén aprobó de forma unánime la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales de la Habilitación Normativa de los Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987; luego, de acuerdo con el antecedente citado en el visto 27., la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo informa a la Alcaldesa de Peñalolén la necesidad de modificar la norma de antejardín ya aprobada, junto con las consideraciones de cesiones, indicando que estos dos aspectos no involucraban una alteración sustancial respecto al objetivo de la propuesta; en función de lo anterior se realizó un nuevo envío de todos los antecedentes ajustados, y en sesión ordinaria Nº 110, de fecha 18 de julio de 2024 (visto 28.), el Concejo Municipal aprobó de forma unánime los cambios a la propuesta de normas urbanísticas especiales para el caso, lo que fue certificado por la Ministra de Fe de la Municipalidad de Peñalolén, según lo señalado en el visto 30.

20. Que, en los certificados citados en los vistos 22. y 30. se deja constancia que, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal referidas en el considerando precedente, se adoptaron los acuerdos allí indicados.

21. Que, la propuesta de habilitación normativa de terrenos, y su modificación, fueron aprobadas por la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, según consta los decretos citados en los vistos 23. y 31., respectivamente.

22. Que, consta en documento singularizado en visto 22., que desde el 5 de febrero y el 1 de marzo del año 2024, la propuesta de normas urbanísticas especiales fue informada a la comunidad por parte de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, mediante una inserción en el portal web del municipio www.penalolen.cl. Luego, producto de los cambios informados en el documento referido en el visto 27., la Municipalidad publicó en el portal web institucional los antecedentes modificados desde el 8 de julio y el 20 de agosto de 2024, según consta en el certificado municipal singularizado en el visto 30.

23. Que, durante la tramitación del caso, entraron en vigencia los artículos 60 y 70 de la ley Nº 21.422, en conformidad con los artículos 8º y 11º transitorios de dicha ley.

24. Que, el artículo 8º transitorio de la ley Nº 21.422, dispone: "La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas de interés público, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable a los proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2025. Se exceptúan aquellos que a esa fecha se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.

2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.

En cualquiera de estos casos, los proyectos deberán contemplar la cantidad de estacionamientos para automóviles requerida conforme al plan regulador respectivo, la que podrá rebajarse hasta en 50% según lo defina el arquitecto autor del proyecto.”.

25. Que, por otro lado, el artículo 11º transitorio de la ley Nº 21.422, señala: “Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que al 1 de enero de 2024 se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance:

1. Cuenten con subsidio asignado.
2. Hayan sido calificados por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o ingresados a dicho Servicio para su evaluación.
3. Cuenten con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva o lo hayan ingresado para su aprobación o para el otorgamiento del permiso de edificación.”.

26. Posteriormente, con fecha 23 de mayo de 2025, la Secretaría Ejecutiva de Condominios emitió la circular ordinaria Nº 24, que imparte instrucciones sobre la aplicación de dicha ley y su Reglamento, precisando el cumplimiento de las disposiciones transitorias relacionadas. En relación a las excepciones indicadas en el numeral 2 del artículo 8º transitorio y en el numeral 2 del artículo 11º transitorio, la Secretaría Ejecutiva señaló que “se entenderá que han sido ingresados a dicho Servicio para su evaluación los proyectos que, al 1 de enero de 2025, cuenten con el documento o certificado que, para dichos efectos, es decir, para considerarlos ingresados a evaluación, señale el reglamento o resolución de llamado a postulación del respectivo programa, o el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización competente”. En ese sentido, hizo presente “que el documento o certificado aludido, podrá ser de fecha posterior al 1 de enero de 2025, en la medida en que dé cuenta fehaciente de que el proyecto fue ingresado al Servicio para su evaluación a la fecha indicada conforme lo dispuesto en la disposición transitoria comentada”.

27. Que, en vista de lo indicado en los considerandos 23º al 26º precedentes, para continuar con la tramitación del procedimiento de habilitación normativa de los terrenos, el Serviu Metropolitano informó a la Seremi, mediante el oficio citado en el visto 35., que el proyecto se acoge a las excepciones de la Ley Nº 21.442, indicadas en el numeral 2 de su artículo 8º transitorio y en el numeral 2 de su artículo 11º transitorio, aplicables a aquellos proyectos ingresados a dicha entidad para su evaluación al 1 de enero de 2025. Según consta en dicho oficio, el Serviu considera que el proyecto Quebrada de Macul cumple con las condiciones que hacen aplicables dichas excepciones, dado que revisó y evaluó los antecedentes y requisitos para la tramitación de la habilitación normativa de terrenos el año 2023, solicitando a la Seremi Minvu su aplicación mediante el oficio ordinario Nº 2207, citado en el visto 11. Lo anterior es acreditado con el certificado citado en el visto 34.

28. Que, al interior del predio ubicado en Av. Quebrada de Macul Nº 7987, de la comuna de Peñalolén, existe una antena de telecomunicaciones, cuya instalación se encuentra ligada a un contrato de arrendamiento suscrito entre empresas de telecomunicaciones y los anteriores propietarios del inmueble. En el documento citado en el visto 37. la Seremi Minvu indica que, considerando que la antena no es de interés para el proyecto habitacional, el Serviu Metropolitano resolvió iniciar acciones legales contra los arrendatarios con el fin de poner término al contrato vigente y solicitar el retiro definitivo de dicha infraestructura.

29. Que, por medio del oficio ordinario citado en el visto 25., la Seremi remitió a la División de Desarrollo Urbano del Minvu el expediente que sustenta la propuesta de normas urbanísticas especiales para su aprobación por parte del Ministro de Vivienda y Urbanismo mediante resolución fundada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. En razón de lo anterior,

Resuelvo:

1. Apruébanse las siguientes normas urbanísticas especiales propuestas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, a través

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

del mecanismo excepcional de “Habilitación Normativa de Terrenos”, dispuesto en el Capítulo I, Párrafo 2º de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, que serán aplicables a los Predios de propiedad del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización, singularizados en el Resuelvo 2.:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.000 m²
Densidad Bruta Máxima	650 Hab/Há
Altura Máxima	15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1,2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	Según P.R.M.S.*

* Zona D del artículo 7.1.2. de la Ordenanza del P.R.M.S. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

A los predios singularizados en el resuelvo siguiente, les serán plenamente aplicables las demás normas urbanísticas dispuestas en el Plan Regulador Comunal de Peñalolén y en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, según corresponda.

2. Dispónese que el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales aprobadas en el Resuelvo 1., se aplicará exclusivamente a los Predios que se singularizan a continuación, de propiedad del Servicio Metropolitano de Vivienda y Urbanización, ubicados en la comuna de Peñalolén:

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Inscripción Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
Parcela B Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul Nº 7945	9096-8	15.726,49 m²	Fojas 638 número 925 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
Parcela 10 Loteo Parcelas, Quebrada de Macul	Avenida Quebrada de Macul Nº 7987	9096-9	20.075,92 m²	Fojas 498 número 701 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

3. Establécese que el proyecto que justificó la utilización de esta facultad excepcional de habilitación normativa de terrenos corresponde a aquel expresado gráficamente en el Esquema “Plano Esquema General Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987, Comuna de Peñalolén”, “HNT-PE-03/2023”, Región Metropolitana de Santiago, y en el documento denominado “Propuesta Habilitación Normativa de Terrenos Av. Quebrada de Macul Nº 7945 y Nº 7987 Comuna de Peñalolén”, ambos elaborados por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, con fecha enero de 2024.

4. Déjase constancia de que, en conformidad con el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la aprobación y publicación de estas normas urbanísticas especiales no implica la derogación o modificación de las normas urbanísticas dispuestas por el Plan Regulador Comunal de Peñalolén. Asimismo, estas normas especiales sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

destinados a beneficiarios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o del programa que lo reemplace, que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

5. Archívese una copia del Plano Esquema General singularizado en el visto 39., conjuntamente con una copia de la presente resolución en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la Ilustre Municipalidad de Peñalolén y en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

6. Dispónese que para efectos del archivo señalado en el numeral anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará copias autorizadas del referido plano y de la presente resolución para su envío a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. El ministro de fe deberá dejar constancia expresa de la singularización de esta resolución, consignando su número y fecha en las copias autorizadas de los planos correspondientes. La respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá mediante oficio conductor estos documentos autorizados tanto a la Municipalidad de Peñalolén como al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, para el correspondiente archivo. Todo lo anterior en conformidad con lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante la circular ordinaria Nº 253, de fecha 7 de julio de 2023, DDU 483.

Anótese, tómese razón y publíquese.- Iván Slavko Poduje Capdeville, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Natalia Aguilar Bravo, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Cursa con alcance resolución Nº 14, de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Nº OF213246/2026.- Santiago, 9 de noviembre de 2026.

Esta Contraloría General ha dado curso a la resolución del epígrafe, que aprueba normas urbanísticas especiales aplicables a los terrenos que indica, en el marco del artículo cuarto de la ley Nº 21.450, que aprueba la ley sobre gestión de suelo para la integración social y urbana, por ajustarse a derecho.

Lo anterior, en el entendido que “no existen antecedentes que den cuenta de amenazas de tipo natural o antrópico para la zona en que se encuentran emplazados”, tal como expresamente se consigna en el considerando Nº 15 párrafo ii del acto administrativo en examen y al tenor de lo que señala el “Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos” de la Secretaría Regional Ministerial respectiva, que indica que “no se encuentran emplazados ni en Zonas No Edificables, ni en Zona Típica, ni en Zona de Conservación Histórica. Tampoco se encuentran emplazados en áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural.”.

Con el alcance que antecede se ha tomado razón de la resolución del rubro.

Saluda atentamente a Ud., Dorothy Pérez Gutiérrez, Contralora General de la República.

Al señor
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Presente.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl